

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE GULPEN-WITTEM (Wijziging 23 oktober 2007)

HOOFDSTUK 1 : BEPALINGEN ALGEMEEN.

Artikel 1.1. : Geldigheid.

- a. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst tussen de gemeente Gulpen-Wittem en haar wederpartij(en) en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. In de verkoopovereenkomst kunnen hoofdstukken of artikelen uit deze Algemene voorwaarden niet van toepassing worden verklaard.

Artikel 1 .2. Definities.

Aflevering:

feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene uitgiftevoorwaarden:

deze voorwaarden van de gemeente Gulpen-Wittem die bestemd zijn om te gelden bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken.

Erfpacht:

een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.

Grond:

de over te dragen grond die het object vormt van de verkoopovereenkomst.

Ingebruikneming:

het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

BW:

burgerlijk wetboek.

Levering/overdracht:

juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.

Notariële akte:

de voor overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak:

de grond en of de opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Opstal:

een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Uitgifte:

verkoop van gemeentelijke onroerende zaak.

Verkoopovereenkomst:

de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt de onroerende zaak te geven aan de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Wederpartij :

koper.

Artikel 1.3 . Tekening

Van elke overeenkomst tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening/kadastrale schets deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR VERKOOP.

Artikel 2.1. : Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen en vrij van huur of pacht doch met alle rechten en lasten heersende en lijdende erfdiensbaarheden overgedragen.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom en het gebruik over te dragen

Artikel 2.2. : Overdracht en aanvaarding.

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen vier maanden na het toezenden van een afschrift van het gemeentelijke besluit tot uitgifte, tenzij het betreffend besluit een latere datum inhoudt. Een afschrift van dit besluit wordt aan de wederpartij toegezonden. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 2.13 van toepassing. De akte van levering moet worden verleden op eerste uitnodiging van de aangewezen notaris.
- b. Tenzij in de verkoopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de bouwgrond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.3: Eerdere ingebruikneming.

Het is de wederpartij na verzoek daartoe en uitdrukkelijke toestemming, toegestaan om de onroerende zaak per de in de verkoopovereenkomst of anderszins genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend.

Eventuele gevolgen voor de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening en risico van de wederpartij.

Artikel 2.4: Lasten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de overdracht van de onroerende zaak ten laste van de wederpartij.

Artikel 2.5: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan

de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.

Artikel 2.6: Over- en ondermaat.

Vershil tussen de werkelijke grootte zoals blijkt na kadastrale opmeting en de grootte die door de gemeente is aangegeven, wordt verrekend tegen de in de verkoopovereenkomst genoemde prijs per centiare voor zover dit verschil meer bedraagt dan vijf centiaren. Verschil in grootte van het gekochte verleent voor het overige aan wederpartij geen enkel recht.

Artikel 2.7: Milieukundig onderzoek.

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw dan wel een andere bestemming waarbij personen langdurig kunnen verblijven, zal voor rekening van de gemeente een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De wederpartij heeft recht op inzage in de rapportage van dit onderzoek. De gemeente verklaart op grond van de resultaten uit het hierboven genoemde onderzoek zo mogelijk dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, in concentraties welke naar de wettelijk geldende maatstaven op het moment van het onderzoek schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.

Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

Artikel 2.8: Ontbinding in geval van verontreiniging.

a. 1 . De wederpartij heeft het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem de eigendom werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt. Dit geldt met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt.

2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.

3 . Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.

4. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van eigendomsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken noch de aanwezigheid van de draagkracht

van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 2.9: Overige vergunningen.

Uit de overeenkomst tot verkoop van een onroerend zaak kunnen geenszins rechten ontleend worden voor handelingen waarvoor krachtens enigerlei wettelijke regeling of voorschrift instemming of vergunning van gemeentewege of een ander overheidsorgaan vereist is.

Artikel 2.10: Faillissement en beslag

a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen of deel uitmaakt van een schuldsanering, alsmede wanneer er voor de datum van tekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.11 : Hoofdelijkheid.

Indien in de verkoopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.12: Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de verkoopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 2.13 : Betaling koopsom.

a. Binnen 4 maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting of overdracht belasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6: 119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 2.14: Boetebepaling.

a. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de verkoopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde (deel van deze) algemene voorwaarden, verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding .

In de afzonderlijke voorwaarden kan een van deze regeling afwijkende boetebepaling worden gehanteerd.

b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en wederpartij het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN VOOR BEBOUWING

Artikel 3.1: Bebouwing.

a. De wederpartij is verplicht de grond te bebouwen met een woning conform de bestemming van de grond als neergelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan wel na de verleende vrijstelling ingevolge de procedure op grond van artikel 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

b. De wederpartij is verplicht binnen de termijn van 6 maanden na het passeren van de akte van levering op de grond met de bouw van een woning een aanvang te hebben gemaakt. Binnen de termijn van 1 jaar na de datum van levering dient de woning glas- en waterdicht te zijn.

Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van wederpartij verlenging van de voornoemde termijnen toestaan. Deze toestemming dient ruim vóór het aflopen van de termijn aangevraagd te worden.

c. De in lid b. vermelde verplichtingen gaan onverkort over op opvolgende personen die krachtens algemene of bijzondere titel het recht van eigendom of economische eigendom verkrijgen dan wel het gebruiksrecht over die grond verkrijgen via pacht, erfpacht of huur .

In het geval van een overmachtsituatie waardoor niet aan de in lid b. vermelde verplichtingen voldaan kan worden, kan met toestemming van het college van burgemeester en wethouders hiervan worden afgeweken. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

d. Wederpartij of zijn rechtverkrijgende onder algemene titel is binnen een termijn van 5 jaar na aankoop van de grond slechts gerechtigd tot overdracht van de grond in volle of economische eigendom aan derden, dan wel tot het uitgeven in erfpacht, het bezwaren met beperkte rechten of het verhuren of verpachten onder de voorwaarde dat de verkoopprijs of grondslag voor een (erf)pachtcanon of huurprijs nimmer méér mag bedragen dan 110%, zegge honderdtien procent, van de verkoopprijs die aan de gemeente is betaald.

Indien sprake is van aantoonbare bijzondere omstandigheden kan met schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van deze voorwaarde worden afgeweken. In dat geval kunnen eventueel nadere voorwaarden worden gesteld.

e. Het bepaalde in lid d. is niet van toepassing op:

1 . verkoop van grond op basis van een machtiging als bedoeld in artikel 3 : 174

BW

2. in geval van executoriale verkoop;
f. De wederpartij die het onder 3.1., sub b., c., en d., bepaalde niet nakomt zal daardoor van rechtswege in gebreke zijn en verbeurt per maand ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van € 905,00, zegge negenhonderdvijf euro. Wederpartij is alsnog verplicht te voldoen aan de gestelde verplichtingen ten opzichte van de gemeente.

Artikel 3.2: Betaling waarborgsom.

- a. De wederpartij dient binnen twee weken na het retourneren van de ondertekende verkoopovereenkomst naar de gemeente een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van vijf procent van de koopsom (exclusief BTW) met een minimum van € 225,--, zegge tweehonderdvijfentwintig euro te voldoen.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. Indien de raad of (bij delegatie) het college van burgemeester en wethouders niet tot verkoop besluit, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gedeelde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.
- d. Indien de verkoop (van de gemeentelijke onroerende zaak) vanwege een tekortkoming van de zijde van de wederpartij niet doorgaat, of wanneer hij te kennen geeft dat hij van de koop afziet, vervalt de waarborgsom aan de gemeente.

Artikel 3.3: Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. De wederpartij is verplicht te gedogen, dat eventuele in, op of boven het verkochte aanwezige leidingen, kabels, draden en andere werken gelegd door de gemeente, nutsbedrijven of kabelexploitanten, in stand worden gehouden en zo nodig worden onderhouden, vervangen of verwijderd.
Indien het gekochte geen openbare bestemming meer zal hebben, verplicht de wederpartij zich jegens de gemeente, of het betreffende nutsbedrijf of kabelexploitanten, daartoe een recht van opstal casu quo erfdiensbaarheid te verlenen onder de bij de gemeente, of het openbare nutsbedrijf of kabelexploitanten gebruikelijke voorwaarden.
- b. Van het recht zal de beperkt gerechtigde gebruik maken op een in redelijk overleg met de hoofd-gerechtigde c.q. grondgebruiker/grondeigenaar te bepalen wijze.
- c. Alle schade ontstaan door de uitoefening van het recht van opstal als onder artikel 3.3 bedoeld, zal door de beperkt gerechtigde aan de hoofd-gerechtigde c.q. grondgebruiker worden vergoed.
De vergoeding zal in onderling overleg worden vastgesteld dan wel, indien geen overeenstemming kan worden bereikt, door een door de kantonrechter te benoemen deskundige worden vastgesteld.
- d. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.
- e. De wederpartij die het bepaalde onder a niet nakomt of handelt in strijd

daarmee, zal daardoor van rechtswege in gebreke zijn en verbeurt per maand ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van een vierhonderdvijftig euro (€ 450,-). Niettemin is hij verplicht om alsnog te voldoen aan de gestelde verbintenissen ten opzichte van de gemeente.

Artikel 3.4: Overdracht van rechten.

Het is aan elk der partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.5: Voorwaarde van financiering

- a. Deze overeenkomst is ontbonden binnen de termijn als bedoeld in artikel 2.2., indien de wederpartij geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. Deze ontbinding geschiedt zonder kosten casu quo zonder boete.
- c. Ingeval van toepassing van lid b is artikel 3.2., lid d niet van toepassing.

Artikel 3.6: Kettingbeding.

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de verkoopovereenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijke gerechtigde op te leggen, al datgene waartoe wederpartij jegens de gemeente verbonden is en in verband daarmee, om het in de overeenkomst bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een boete van € 950,00 voor elke maand verzuim ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- c. Voor de toepassing van het onder dit artikel bepaalde wordt in elk geval met overdracht gelijk gesteld het inbrengen in een maatschap, vennootschap of vereniging.

Artikel 3 .7: Kwalitatieve verplichting.

De in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.